BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 70 - SIEDLUNGSVIERTEL SATZUNGSEXEMPLAR

06.02.2006

Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
0.	**VORBEMERKUNGEN**	3
1.	**ALLGEMEINES**	4
1.1	**Entwicklung des Planes/Rechtslage**	6
1.2	**Gebietsabgrenzung/Berücksichtigung angrenzender Planungen**	7
1.3	**Notwendigkeit der Planaufstellung/Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes**	7
1.4	**Planinhalt/Begründung**	9
1.4.1	Baugebiete	9
1.4.2	Allgemeine Wohngebiete (WA)	10
1.4.3	Verkehrsflächen/Öffentliche Parkflächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
1.4.4	Stellplatzflächen, Flächen für Carports und Garagen	12
1.4.5	Grünflächen	13
1.4.6	Bindungen für Bepflanzungen	13
1.4.7	Landschaftspflege und Grünordnung	14
1.4.8	Denkmalschutz	15
1.4.9	Ver- und Entsorgung	15
1.4.10	Brandschutz	16
1.4.11	Altlasten, Ablagerungen	17
1.4.12	Immissionsschutz	17
1.5	**Nachrichtliche Hinweise**	17
1.6	**Flächenübersicht**	18
1.7	**Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / der baugestalterischen Festsetzungen**	18
1.7.1	- A Geltungsbereich:	19
1.7.2	- B Baukörperstruktur:	20
1.7.3	- C Dachformen und Materialien:	20
1.7.4	- D Außenwandflächen:	21
1.7.5	- E Außenwandöffnungen:	22
1.7.6	- F Werbeanlagen / Firmenschilder	23
1.7.7	- G Einfriedungen, Geländer und Hausvorbereiche	25
2.	**BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET**	26
3.	**FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN**	27
4.	**MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES**	27

0. VORBEMERKUNGEN

Im Rahmen der bestehenden siedlungsstrukturellen Herausforderungen hat der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) am 12.12.2001 ein integriertes Stadtentwicklungskonzept beschlossen. Auf dieser Grundlage sollen realistische Entwicklungsziele für die Gesamtstadt und vorrangige Handlungserfordernisse in den einzelnen Stadtteilen bzw. Stadtquartieren bestimmt werden, die dann Gegenstand der Überarbeitung des Flächennutzungsplanentwurfes der Stadt Naumburg (Saale) werden sollen.

Es ist das erklärte Ziel, die erforderlichen Anpassungsmaßnahmen in eine nachhaltige Strategie zur siedlungsfunktionalen und strukturellen Stärkung der Gesamtstadt einzubinden.

Im Ergebnis des Stadtentwicklungskonzeptes können Prognosen zur wirtschaftlichen Entwicklung nur mit großen Vorbehalten getroffen werden. Es wird angenommen, dass die Stadt Naumburg (Saale) als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums von der typischen Stadt-Umland-Problematik (Einwohnerverluste ans Umland) künftig um so mehr betroffen sein wird, je weniger es gelingt, den sozio-ökonomischen Konsolidierungsprozess kontinuierlich zu stabilisieren. Die hierzu in den vergangenen Jahren durch die Stadt Naumburg (Saale) bereits erfolgten Aktivitäten werden auch mit der Aufstellung vorliegenden Bauleitplanes konsequent fortgesetzt.

Grundlage hierfür ist, dass "die Entwicklung der Attraktivität des Wohnstandortes Naumburg im Einzugsbereich der Oberzentren Halle, Leipzig, Jena, Erfurt und Weimar unter besonderer Berücksichtigung der Familien- und Kinderfreundlichkeit" eines der Leitbilder der Stadtentwicklung von Naumburg (Saale) darstellt.

In Ausgestaltung dieses Leitbildes wird es, vor dem Hintergrund der demographischen und strukturellen Entwicklungen am Wohnungsmarkt erforderlich, Prioritäten zu setzen und ein diversifiziertes Angebot an Wohnquartieren für unterschiedlichste Nutzergruppen und –ansprüche bereitzuhalten, welches geeignet ist, für die verschiedensten Nachfragesituationen Attraktivität zu bieten.

In der quartiersbezogenen Gliederung des Stadtentwicklungskonzeptes, hinsichtlich der siedlungsräumlichen Vertiefungsschwerpunkte, nimmt unter anderem das im o. g. Stadtentwicklungskonzept als Quartier 13.4 "Siedlung" bezeichnete Wohngebiet eine prioritäre Stellung ein. Der nördliche Teil des Quartiers 13.4., das nördliche Siedlungsviertel, welches zu einem Großteil Bestandteil vorliegender Bebauungsplanung ist, wurde in den 20er und 30er Jahren des 20. Jahrhunderts nach dem Leitbild der Gartenstadtidee errichtet. Es bil-

det eine Ausnahme unter den Gebieten mit oberster Priorität im Stadtentwicklungskonzept. Im Gegensatz zu anderen Gebieten beträgt der Wohnungsleerstand hier noch unter 10%. Der Sanierungsbedarf ist jedoch erheblich.

Die hohe städtebauliche Qualität dieses Ensembles trägt wesentlich zur Identifikation der Wohnbevölkerung mit dem Quartier bei. So wird der momentan geringe Wohnungsleerstand, auf Grund des hohen Sanierungsbedarfs der Gebäude, zukünftig erheblich zunehmen, wenn keine entsprechenden Gegenmaßnahmen getroffen werden. Der Anteil an teilsanierten und unsanierten Wohnungen beträgt in diesem Teil des Siedlungsviertels ca. 50%.

Die bereits benannte, hohe Identifikation der Bevölkerung mit dem Gebiet bewirkt, dass das Ziel des Stadtumbaus im Erhalt der städtebaulichen Qualität der Gartenstadtsiedlung gesehen wird. Das bedeutet, dass der geringe Wohnungsleerstand durch das Angebot nachfragegerechter, größerer Wohnungen, bspw. auch durch Zusammenlegung von Klein- und Kleinstwohnungen, zu stabilisieren bzw. weiter zu verringern ist. Letztlich kommt es damit zu einer absoluten Verringerung der Wohnungsanzahl.

Der Erhalt der städtebaulichen Qualitäten muss einher gehen mit der Wahrung der baugestalterischen Prägung. Insofern hat der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) bewusst mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 70 "Siedlungsviertel" die Notwendigkeit erkannt, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen für das Gebiet, eine Reihe von grundsätzlichen, baugestalterischen Festsetzungen zu integrieren.

Der Bereich des nördlichen Siedlungsviertels erhält, nach eingehender Bestandsaufnahme der das Plangebiet prägenden Elemente, als Ergebnis die Überplanung mit einem sogenannten "Einfachen Bebauungsplan" im Sinne des § 30 (3) BauGB.

Der vorliegende Bebauungsplan erreicht über Größe und Inhalt nicht die Prüfwerte der Anlage 1 zum UVPG. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt. Die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB entfällt.

1. ALLGEMEINES

Die Stadt Naumburg (Saale) ist Kreisstadt des Burgenlandkreises. Die Stadt Naumburg (Saale) ist gemäß dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA Seite 244) und dem Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Halle vom 15.04.1996, Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums. Beide Programme betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der Zentralen Orte.

Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums sind neben den für Mittelzentren typischen Standortzuweisungen für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich sowie für weitere private Dienstleistungen, auch für die Übernahme oberzentraler Einzelfunktionen prädestiniert. Darüber hinaus ist, wie eingangs unter Bezugnahme auf das integrierte Stadtentwicklungskonzept benannt, dem Wohnbedarf der Bevölkerung, im Rahmen einer nachhaltigen Raumentwicklung Rechnung zu tragen.

Auf eine funktional sinnvolle Zuordnung ist insbesondere abzustellen, welches stadtstrukturell für den vorliegenden Plangeltungsbereich die Stärkung der städtebaulichen Qualitäten sowie Wohnqualitäten vorsieht. So wird mit vorliegendem Bebauungsplan letztlich auch ein ordnungspolitischer Konfliktlösungsansatz für einen Teilbereich Naumburgs gefunden. Die restriktive Form der Festsetzungen hinsichtlich der Neuausweisung von Bauland wird mit dem angestrebten Freiraumschutz zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart kombiniert.

In klarer Ausrichtung wird die Konzentration von Siedlungstätigkeit in den zentralen Orten angestrebt. So steht der vorliegende Bebauungsplan im Einklang mit der Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes, Mittelzentren als Standorte für die Verbesserung der Wohnfunktion, durch Gestaltung des Wohnumfeldes und geeigneter Flächen und Einrichtungen für Freizeit und Naherholung zu sichern und zu entwickeln.

Die Region um Naumburg (Saale) wird im Gesetz über den Landesentwicklungsplan vom 26. 08.1999 als Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (Saale-Unstrut-Tal, einschließlich Weinbau) und Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung fest geschrieben. Erholungs- und Kulturtourismus sollen als Wirtschaftszweig aufgebaut und gestärkt werden.

Die Stadt Naumburg (Saale) ist in das klassifizierte Straßennetz eingebunden. Unter anderem führen die Bundesstraßen B 87 Leipzig – Weißenfels – Naumburg/Bad Kösen – Eckartsberga, und B 180 Egeln – Aschersleben – Hettstedt – Eisleben – Querfurt – Naumburg – Zeitz – Altenburg mit städtischem Kreuzungspunkt durch die Stadt.

Der Anschluss an das Eisenbahnnetz ist vorhanden und mit dem Hauptbahnhof und dem Ostbahnhof als Haltepunkt der Burgenlandbahn dementsprechend erschlossen. Der Hauptbahnhof Naumburg ist Haltepunkt von überregionalen IC- und ICE-Verbindungen.

Über 15 Straßenkilometer ist die Stadt Naumburg an die Bundesautobahn A9 an der Anschlussstelle Naumburg angebunden.

In der Stadt Naumburg (Saale) hatten mit Stand 31.12.2004 29.650 Einwohner ihren Hauptwohnsitz. Damit ist die Stadt Naumburg (Saale) die größte Stadt des Burgenlandkreises. Das Trendszenario des Stadtentwicklungskonzeptes beschreibt einen Einwohnerrückgang bis 2010 auf 24.000 Einwohner. Dies entspricht den Prognosen des Statistischen Landesamtes für den Burgenlandkreis hinsichtlich des Bevölkerungsverlustes für Naumburg. Die Stadt Naumburg (Saale) wird erhebliche Anstrengungen unternehmen müssen, um dieser Tendenz entgegen zu wirken und den Wohn- und Wirtschaftsstandort Naumburg (Saale) weiterhin zu attraktivieren. So kann zur Stärkung der mittelzentralen Funktion beigetragen und gerade auch mit vorliegendem Bebauungsplan, in Bezug auf das Wohnen, ein nachhaltiges Angebot, im Sinne der schrittweisen Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes unterbreitet werden.

1.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Die als Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann in der Stadt Naumburg (Saale) noch nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan liegt bisher in einer Entwurfsfassung vom Juni 1999 vor. Diese beinhaltet jedoch noch den planerisch vorbereiteten Entwicklungsprozess der Stadt vor Auflage des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Eine Einarbeitung der informellen Planungsebene des Stadtentwicklungskonzeptes in die Flächennutzungsplanung wird von der Stadt Naumburg (Saale) unmittelbar als Folge der gewonnenen Erkenntnisse schrittweise vollzogen. Aus dem Selbstbindungsbeschluss des Stadtentwicklungskonzeptes und der beabsichtigten Einarbeitung der gewonnenen Erkenntnisse in die Flächennutzungsplanung wird so mit hinreichender Sicherheit eine grundlegende, ableitbare städtebauliche Entwicklung auch für vorliegenden Bebauungsplan möglich.

Somit ist der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 (4) BauGB einzuordnen und wird dementsprechend, unter dem Gesichtspunkt vorliegender dringender Gründe, von der Stadt Naumburg (Saale) aufgestellt, da er für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und der beabsichtigten Plandarstellung im Flächennutzungsplan nicht entgegen stehen wird.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde durch Artikel 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004, das am 20. Juli 2004 in Kraft getreten ist, wesentlich geändert. Nach § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung finden auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 199 bis zum 20. Juli 2004 eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung. Ein Abschluss des Bebauungsplanverfahrens vor dem 20. Juli 2006 wird erwartet. Soweit nicht anders angegeben, beziehen sich Angaben zum Baugesetzbuch auf die vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt rund 9,15 ha.

1.2 Gebietsabgrenzung/Berücksichtigung angrenzender Planungen

Der Plangeltungsbereich erfasst Teilflächen des bisher unbeplanten nördlichen Siedlungsviertels mit ensemblebildenden Baustrukturen der 20er und 30er Jahre des 20. Jahrhunderts.

Nördlich, westlich und südlich angrenzend befindet sich Siedlungsbebauung ähnlichen Maßstabes, bevor sodann im weiteren südlichen Übergang Richtung Innenstadt, Zeilenbebauung der 50er bzw. 60er Jahre des 20. Jahrhunderts dominiert. Östlich des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Kleingartenanlage sowie des Weiteren der Schulkomplex der "Juri -Gagarin-Schule".

So wird der Plangeltungsbereich im Wesentlichen begrenzt durch die südlich des Straßenzuges Auenblick angrenzenden Grundstücke im Norden, im Osten durch die Kleingartenanlage "Spechsart" und nördliche Verlängerung der Humboldtstraße, im Süden zunächst durch die Flurstücke 215/12, 216/12 und 217/12, östlich der Friedrich-Nietzsche-Straße durch das Flurstück 720/31 sowie die nördlich des Klingerplatzes gelegene Wohnbebauung.

Ferner grenzen entlang der südlichen Plangeltungsbereichsgrenze die Grundstücke 509/19 und 30/1 der Franz-Ludwig-Rasch-Straße an. Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Grundstücke 553/19 und 630/23 sowie die anliegende Siedlungsbebauung der Sperlingsgasse, des Domblicks sowie der Randbebauung des Knabenstieges umschlossen.

Als städtebauliche Planung in unmittelbarer Nachbarschaft ist lediglich der Bebauungsplan Nr. 71 Kleingartenanlage "Spechsart", östlich des vorliegenden Plangebietes angrenzend zu benennen. Das Planungsziel der Stadt Naumburg (Saale) besteht hier in der Sicherung und Erhaltung der kleingärtnerischen Nutzung in diesem Bereich.

Weitere städtebauliche Planungen in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches bestehen nicht.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung/Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Das nördliche Siedlungsviertel mit seiner gartenstadttypischen Prägung wurde einheitlich unter Regie des Naumburger Stadtbaurates Friedrich Hossfeld errichtet. Vor allem der Siedlungshof und die Siedlungsstraße sind frühe Zeugnisse seines Wirkens in Naumburg (Saale).

Die hohe städtebauliche Qualität dieses Ensembles soll mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gesichert werden und dieses nicht nur partiell für das Denkmalensemble im Bereich des Mägdestieges, sondern unter baugestalterischen Gesichtspunkten flächenbezogen im Rahmen des gesamten vorliegenden Geltungsbereiches.

Demzufolge ergibt sich die Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Siedlungsviertel", um städtebauliche Ordnung und Entwicklung in diesem Bereich maßvoll einzuleiten und zu sichern. Dieser Notwendigkeit hat der Gemeinderat Naumburg (Saale) mit dem Aufstellungsbeschluss zu vorliegender Bauleitplanung vom 15.10.2003 entsprochen.

Die strukturellen Aussagen des Stadtentwicklungskonzeptes, die im Stadtteil "Siedlungsviertel" zusammen gefasst dargestellt sind und die daraus resultierenden möglichen baulichen Nutzungen, bilden die Grundlagen für die rechtsverbindliche Konkretisierung im vorliegenden Plangeltungsbereich.

Mit der Klarstellung der städtebaulichen Entwicklungsoptionen in Bezug auf Bau- und Freiflächennutzungen wird sich die Aufenthaltsqualität im Plangeltungsbereich insgesamt schrittweise verbessern lassen. Insbesondere der Wechsel von privaten Grünflächen und Baugebieten sowie sehr differenzierte Erschließungswegeverläufe für unterschiedliche Verkehrsarten, kennzeichnen die Attraktivität eines der charakteristischen Bereiche der Stadt, im Sinne des Entwicklungsleitbildes der Stadt Naumburg (Saale).

Die Stadt Naumburg (Saale) befindet sich hier insgesamt in Übereinstimmung mit den konkreten Zielen der Raumordnung zur Regionalentwicklung, in dem der Bebauungsplan auf die "Erhöhung mit der örtlichen Attraktivität durch geeignete städtebauliche Planungen und Maßnahmen, insbesondere durch die Bereitstellung von Wohnflächen und gewerblichen Bauflächen sowie durch Ausstattung und Gestaltung geeigneter Flächen für Zwecke der Freizeit und Naherholung" zielt.[1]

Dem Grundsatz, dass städtebauliche Innenentwicklung und die wirtschaftlich sinnvolle Nachnutzung bestehender Substanz Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich haben, wird der Bebauungsplan somit im gesamten Plangeltungsbereich gerecht.

Nach geltendem Planungsrecht ist ohne einen Bebauungsplan eine in der beabsichtigten Form angestrebte städtebauliche Ordnung durch Beurteilungskriterien der §§ 34 oder 35 BauGB am vorgesehenen Standort nur bedingt möglich. Das heißt, die Stadt Naumburg (Saale) kann ihren auf das Gemeinwohl ausgerichteten Überlegungen zur städtebaulichen Ordnung des Gebietes, ohne die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nur unzureichend Ausdruck verleihen. Weitere Gründe für die Erforderlichkeit, in Verbindung mit der Dringlichkeit teils sehr konkreter Vorhaben, sind wie folgt zu charakterisieren:
Der Geltungsbereich befindet sich entsprechend dem Selbstbindungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Naumburg (Saale) in der obersten Priorität in Bezug auf die Handlungserfordernisse aus den Rahmenbedingungen

[1] Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Halle; Punkt 2.1.4, MRLU LSA, Juli 1996

des Stadtumbaus. Als umzustrukturierendes Quartier mit vorrangiger Priorität geht es im vorliegenden Geltungsbereich speziell um:

- die Einschränkung der Wohnbauflächenpotenziale, zu Gunsten der Erhaltung der vorhandenen Bau- und Grünstruktur,
- die Stabilisierung des Quartiers, einher gehend mit Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung,
- Wohnungszusammenlegungen zur Reduzierung der vorhandenen Anzahl der Wohnungen,
- Einschränkung von Dachausbauten sowie
- die Förderung der Eigentumsbildung im Plangebiet.

Die vorgenannten Zielstellungen sind erforderliche Maßnahmen zur positiven Gesamtentwicklung des Gebietes. Darüber hinaus sollen insbesondere im Bereich der Siedlungsstraße und Teilen des Mägdestieges kurzfristig Investitionen der Naumburger Wohnungsgesellschaft getätigt werden, die mit der gebotenen planerischen Zurückhaltung die Stadt Naumburg (Saale) in die für den Stadtumbauprozess verträgliche Bahnen lenken möchte. Ferner besteht auch im Bereich des privaten Eigentums an Grundstücken teilweise erheblicher Sanierungsbedarf, so dass die Stadt Naumburg (Saale) mit einer klaren Zielstellung für die Umstrukturierung den potenziellen Veränderungsdruck konstruktiv begleiten möchte.

Somit ergeben sich sehr konkret anzusprechende Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung, die in hohem Maße ein öffentliches Interesse an der benannten städtebaulichen Neuordnung widerspiegeln, zum anderen aber auch die offensichtlichen privaten Belange einvernehmlich mit zu regeln versuchen.

So wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan, funktional wie gestalterisch, ein bodenrechtlich verträgliches Angebot durch die Stadt Naumburg (Saale) in seinen Hauptparametern planungsrechtlich unterbreitet.

1.4 Planinhalt/Begründung

1.4.1 Baugebiete

Im Sinne des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB werden aus den Darstellungen von Wohnbauflächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes für den vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB Festsetzungen für Allgemeine Wohngebiete entwickelt. Die Festsetzung von privaten Grünflächen stellt sich ausschließlich den Baugebieten zugeordnet dar und entspricht somit ebenfalls dem Entwicklungsangebot i. S. des § 8 (2) BauGB.

1.4.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes und des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sowie der vorhandenen wie angrenzenden baulichen Prägungen werden im gesamten Plangeltungsbereich Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Die Baugebiete dienen überwiegend dem Wohnen. Eine Einschränkung der gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen wird seitens der Stadt Naumburg (Saale) für erforderlich gehalten. Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden die nach Punkt 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen als unzulässig ausgeschlossen, da die Stadt Naumburg (Saale) für die Ansiedlung dieser Betriebe in anderen Stadtteilen geeignetere Flächen vorhält. Dagegen werden die weiteren, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als allgemein zulässig festgesetzt (§ 1 (6) Nr. 2 BauNVO). Hier verfolgt die Stadt Naumburg (Saale) das Ziel, das Spektrum anderer Nutzungen in das Gebiet einfließen zu lassen und damit zumindest partiell Anreize zu schaffen - alternierend zum Wohnen - dem Gebietscharakter entsprechende Nutzungen zu begünstigen. Durch die verbleibenden Nutzungen bleibt die Zweckbestimmung Allgemeiner Wohngebiete gewahrt.

Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB handelt es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um einen sogenannten Einfachen Bebauungsplan. Das bedeutet, nicht sämtliche Mindestfestsetzungen gemäß § 30 Abs. 1 BauGB werden durch die Stadt Naumburg (Saale) erfüllt. Somit geht die Stadt Naumburg (Saale), auch dem Grundsatz planerischer Zurückhaltung folgend davon aus, dass im Zusammenhang mit den Zulässigkeitsvoraussetzungen der §§ 34 und 35 ein hinreichender Festsetzungsumfang bestimmt wurde, um künftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Im Ergebnis der Zielstellung des Eingangs benannten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Naumburg ist eine Reduzierung von Wohneinheiten und keine Erhöhung der zur Verfügung stehenden Wohnfläche als städtebauliches Entwicklungsziel festgeschrieben. Dieser Zielsetzung entsprechend – insbesondere unter Berücksichtigung der Priorität des Siedlungsviertels innerhalb des Stadtentwicklungskonzeptes sowie unter Würdigung der besonderen städtebaulichen Gründe, wird der Ausbau der Dachgeschosse in den Hauptgebäuden der Siedlungsstraße ausgeschlossen. Die Rechtsgrundlage für diese Festsetzung ist § 1 (5) BauNVO.

Baulinien und Baugrenzen werden zur Klarstellung der überbaubaren Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt. Die den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenräumen) zugewandten Baufluchten der bestehenden Gebäude sind silhouettenprägend und geben den historisch überkommenen Räumen Gestalt. In diesen stadtbildbestimmenden Bereichen werden Baulinien festgesetzt. Des Weiteren wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt, welche so gewählt sind, dass in den Allgemeinen Wohngebieten eine sinnvolle Ausnutzung der jeweiligen

Baugrundstücke, unter Beachtung der baulichen Eigenart, möglich ist, bzw. damit im Zusammenhang der Erhalt des Maßstabes der vorhandenen Baukubaturen gesichert wird. Damit resultiert die überbaubare Grundstücksfläche letztlich aus dem Bestand.

Typische Vor- und Rücksprünge in den Gebäudekubaturen, die die Unverwechselbarkeit der Siedlungsbebauung auszeichnen, werden sowohl mit dem Verlauf der Baulinien als auch der Baugrenzen aufgegriffen und als Rechtsetzung im Bebauungsplan verankert. Über textliche Festsetzungen wird ebenso geregelt, dass Baulinien und Baugrenzen durch Erker und Außentreppen, als siedlungsprägende Gestaltelemente von Fassaden und Hauszugängen, in Bezug auf den Verlauf der Baugrenzen und Baulinien überschritten werden dürfen. Darüber hinaus ist insbesondere vor dem Hintergrund der südexponierten Gebäudefassaden in den Baugebieten südlich der Siedlungsstraße, aber auch in den weiteren Allgemeinen Wohngebieten, das Überschreiten der Baugrenzen für Loggien, Terrassen und Balkone allgemein zulässig. Alle weiteren Fragen, das Maß der baulichen Nutzung betreffend, orientieren sich an § 34 Abs. 1 BauGB.

Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der hierfür festgesetzten und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Diese Festsetzung stellt insbesondere darauf ab, dass traditionell charakterprägend im Bereich der Siedlung Nebenanlagen in baugestalterisch und funktional überlegter Form den Wohngebäuden zugeordnet wurden. Diese traditionelle Anordnung der Nebenanlagen in Bezug zu den Hauptnutzungen soll als siedlungsbildprägend gewahrt bleiben.

1.4.3 Verkehrsflächen/Öffentliche Parkflächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Plangebiet wird über die vorhandenen und in unterschiedlichem Ausbaugrad befindlichen Straßen Siedlungsstraße, Mägdestieg, Siedlungshof sowie die aus Richtung Süden in das Plangebiet hinein verlaufenden Straßen Franz-Ludwig-Rasch-Straße und Friedrich-Nietzsche-Straße erschlossen. Der typische Charakter der die Gartenstadtsiedlung durchziehenden Straßenverkehrsflächen wurde durch die Festsetzung in vorliegendem Bebauungsplan gewahrt. Ergänzend zu den Straßenverkehrsflächen werden bereits vorhandene, gestaltete Stellplatzanlagen als öffentliche Parkflächen, die die Verkehrsräume prägenden Begrünungen sowie die in der Siedlungsstraße rückwärtig vor der nördlichen Straßenrandbebauung entlang verlaufende Fußwege, differenziert festgesetzt.

Ferner zweigt in der Mitte des Plangebietes von der Siedlungsstraße nördlich ein verkehrsberuhigter Bereich, zur Erschließung der innenliegenden Wohnbebauung respektive der anschließenden Garagenstandorte ab.

Weitere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, in Form von Fußwegen, sind die im rückwärtigen Bereich der Siedlungsstraße zwischen den Gärten verlaufenden und im östlichen Plangebiet den Mägdestieg querenden traditionellen Gartenwege, welche als Fußwegeverbindungen abseits der Straßenräume quartiersverbindenden Charakter besitzen.

Eine eben solche Funktion übernimmt die als Fuß- und Radweg festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen dem Mägdestieg und dem Straßenzug Domblick. Eine Zufahrt zu den rückwärtigen Hofbereichen des WA 8 ist zulässig, eine Durchfahrt zum Domblick jedoch unerwünscht und ausgeschlossen.

Darüber hinaus werden eine Reihe von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten als interne Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes gesichert. Auch hier steht, neben der quartiersverbindenden Funktion für Fußgängerverkehre, die Erreichbarkeit rückwärtiger Gartenzugänge bzw. im Inneren des Plangebietes befindlicher Garagenplätze im Vordergrund.

Sämtliche v. g. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind als Wegeverbindungen bereits heute vorhanden und teilweise öffentlich genutzt. Neue Erschließungsanlagen wurden im Sinne von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausschließlich für die Deckung des Parkraumbedarfes der Anlieger der Allgemeinen Wohngebiete WA 2, nördlich der Siedlungsstraße gesichert. Hier besteht die Möglichkeit, im Zusammenhang mit den südlich dieser Rechte festgesetzten Umgrenzungen für Stellplätze und Garagen, einen entsprechenden Beitrag zur Abdeckung des Parkraumbedarfs zu leisten.

1.4.4 Stellplatzflächen, Flächen für Carports und Garagen

Stellplätze wie auch Garagen werden zur Deckung des anwohnerbezogenen Parkraumbedarfs, teils auf vorhandenen Standorten und in Teilen auch auf neu hinzugenommenen Flächen festgesetzt.

Zur Wahrung des Siedlungsbildes und zur Verhinderung ungeordneten Parkens auf hierfür nicht gewünschten Flächen, werden die Stellplätze und Garagen bzw. Carports über eine textliche Festsetzung dem Nutzungszweck der festgesetzten Baugebiete zugeordnet. Damit ist gewährleistet, dass der anliegerbezogene, ruhende Verkehr auf den ihm zugewiesenen Flächen künftig untergebracht wird und die öffentlichen Parkplätze tatsächlich ihrem Anspruch gerecht werden können.

Neben den in den festgesetzten Bereichen zulässigen Anlagen des ruhenden Verkehrs sind darüber hinaus auf drei Grundstücken des Mägdestieges, im Allgemeinen Wohngebiet WA 8, die Anlage von Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, da in den drei vorgenannten Bereichen aus Sicht der Stadt Naumburg (Saale) eine individuelle gestalterische Lösung für die Anordnung

des ruhenden Verkehrs gefunden werden soll, welche nicht unmittelbarer Regelungsgegenstand vorliegender Bebauungsplansatzung zu sein braucht.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit des Parkens im Verlauf der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, sofern dies nicht durch verkehrsrechtliche Einschränkungen unterbunden wird.

Über die textliche Festsetzung Nr. 7.1a) wird sicher gestellt, dass die Oberfläche der erforderlichen Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten ist. Darüber hinaus wird für die Grundstückszufahrten festgelegt, dass bituminös gebundene Decken sowie Straßenbeton unzulässig sind (s. textliche Festsetzung Nr. 7.2a), auch um letztlich eine all zu starke Bodenversiegelung im Plangebiet durch Stellplatzanlagen zu vermeiden.

1.4.5 Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen

Zur städtebaulichen Gliederung des Bebauungsplangebietes werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen bezieht sich im Wesentlichen auf Quartiersplätze und straßenraumgliedernde Grünflächen im Bereich von Siedlungsstraße, Mägdestieg und Siedlungshof. Diese bereits bestehenden Grünflächen sollen in ihrer latent vorhandenen Qualität erhalten werden und durch weitere Grünstrukturen eine Ergänzung erfahren. Zusätzlich wird über eine textliche Festsetzung bestimmt, dass auf der Grünanlage Siedlungshof die Anlage eines Kinderspielplatzes zulässig ist. Die zu erhaltenen und neu zu pflanzenden Bäume wurden darüber hinaus mit ihren Standorten zur Klarstellung des grünordnerischen Zieles in diesem Zusammenhang festgesetzt.

- Private Grünflächen

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen des Planungsgebietes wurden private Grünflächen als Hausgärten bzw. Grabeland festgesetzt. Hiermit wird die traditionelle Nutzungsform planungsrechtlich gesichert. In Bereichen der Querung der Siedlungsgartenzonen durch öffentliche Wege werden diese Bereiche als Grünverbindung festgesetzt, um hierdurch zum Ausdruck zu bringen, dass auch die Anlage der Wege in ihrer quartiersbezogenen Einordnung die festgesetzte Freiraumnutzung als verbindende Elemente unterstützen sollen.

1.4.6 Bindungen für Bepflanzungen

Die Erhaltung und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist ebenfalls in der Zielstellung der Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Gebietscharakteristik annähernd der Entstehungszeit begründet. So sind insbesondere die Bindungen für den Erhalt und die Pflanzung auf den öffentlichen Flächen, z. B. auf dem mittleren Grünstreifen des Mägdestieges, auf der platzartigen Grünfläche des Siedlungshofes, entlang der Grünfläche Ecke Friedrich-Nitzsche-Straße/Siedlungsstraße und die alleeartige Bepflanzung entlang der Sied-

lungsstraße als besonders städtebaulich wirksame, gestalterische Elemente herauszustellen.

Einer untypischen, nicht standortheimischen Artenauswahl entgegenwirkend wurde in Abgleich mit der städtebaulichen Gebietscharakteristik und unter Bezug auf die Entstehungszeit der Siedlung eine Artenliste mit standortheimischen, typischen Gehölzen festgesetzt, auch für die durch die baugestalterischen Festsetzungen geregelten Einfriedungen durch Hecken. Für die gebundenen Baumpflanzungen gibt der Bestand bereits die Artenauswahl für die entsprechenden Bereiche hinreichend vor.

1.4.7 Landschaftspflege und Grünordnung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan finden im Zuge der Umsetzung Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Die Planung verfolgt das Ziel, diese zu minimieren, um sowohl ökologische als auch landschaftsästhetische Leitgedanken in der vorliegenden Planung nicht zu verwischen.

Die vorbenannten "Eingriffe" beziehen sich im Wesentlichen auf die Anlage von Stellplätzen bzw. Garagen/Carports im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 2, einschließlich der zugehörigen Erschließungswege.

Auf Grund der Tatsache, dass vorliegender Bauleitplan einen Einfachen Bebauungsplan wiedergibt, gelten gemäß § 30 (3) BauGB im Übrigen auch die Einfügungskriterien des § 34 (1) BauGB in Bezug auf bauliche Anlagen. Das bedeutet, dass die benannten Stellplätze, Garagen bzw. Carports zur Bebauung der Allgemeinen Wohngebiete eindeutig zugeordnet werden müssen. Somit handelt es sich hier um notwendige Stellplätze, deren Bedarf durch die bereits vorhandene Bebauung verursacht wird. Damit werden weitere Anlagen für den ruhenden Verkehr auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch die textliche Festsetzung Ziff. 4.a) ausgeschlossen.

Unter Bezug auf § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB wären die Stellplätze, einschließlich ihrer Zuwegung, in der festgesetzten Form auch vor der planerischen Entscheidung zulässig, weil notwendig, gewesen. Somit kann letztlich nicht von einer erheblich oder nachhaltig beeinträchtigten Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im in Rede stehenden Bereich durch die Neuanlage der Stellplätze ausgegangen werden. Das bedeutet, dass der § 18 (1) NatSchG LSA im vorliegenden Fall nicht zum Tragen kommt und somit eine Ausgleichspflicht nicht gegeben ist. Damit findet, wie vorbenannt, auch § 18 BNatSchG im Einvernehmen mit § 1a BauGB keine Anwendung. Dies widerspricht nicht dem Grundsatz des § 1a Abs. 1 BauGB hinsichtlich des sparsamen und schonend zu behandelnden Bodens, welches im vorliegenden Bebauungsplan auch erkannt und, unabhängig von der Frage der Eingriffsregelung, berücksichtigt wird.

1.4.8 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des archäologischen Flächendenkmals vorgeschichtlicher Siedlungs- und Bestattungsbereich mit Grabenanlagen der frühen Bronzezeit (aunjetitzer Kultur) sowie Siedlungsbereiche der Bronze-/Eisenzeit. Westlich des Bebauungsplanes befindet sich ein mittelalterliches Gräberfeld. Vom Vorhandensein archäologischer Relikte aus weiteren vorgeschichtlichen Epochen ist auszugehen.

Im Plangeltungsbereich befindet sich der bauliche Komplex der Wohngebäude "Mägdestieg" 1 – 9, welcher als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 2 Ziff. 2 DenkmSchG LSA ausgewiesen ist. Hierbei handelt es sich um zwischen 1924 bis 1927 erbaute, mehrgeschossige Wohnhäuser der 1918 gegründeten Naumburger Siedlungsgesellschaft, welche insbesondere einkommens-schwächeren Familien als Wohnort dienten.

Alle Geschoss- und Einfamilienhausbauten, einschließlich des benannten Denkmalensembles am Mägdestieg, folgen Planunterlagen von Friedrich Hossfeld, der 1918 zum Naumburger Stadtbaurat gewählt worden war. Hossfeld zeichnet darüber hinaus für den städtebaulichen Entwurf des gesamten Siedlungsviertels verantwortlich. Vor allem Siedlungshof und Siedlungsstraße sind demzufolge als früheste erhaltene Siedlungsbauten des Naumburger Stadtbaurates zu bezeichnen, die seine späteren Siedlungsanlagen, unter anderem die am Mägdestieg, vorbereiten und erklären.

Für Änderungen an baulichen Anlagen innerhalb des Denkmalbereiches besteht generell Genehmigungspflicht (Denkmalschutzgesetz LSA vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), berichtigt am 13.04.1992 (GVBl. LSA S. 310), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2004 (GVBl. LSA S. 852, 853).

Weitere Baudenkmale im Siedlungsviertel befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Dokumentation durch Beauftragte des zuständigen Landesamtes ist gem. § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt durch den Planungsträger abzusichern.

1.4.9 Ver- und Entsorgung

Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können die Mehrzahl der Baugrundstücke direkt anfahren. Einige wenige Baugrundstücke abseits der öffentlichen Verkehrsflächen können nicht direkt angefahren werden. Jedoch sind die hier zurück zu legenden Wege zur Bereitstellung der Entsorgungsbehältnisse für die Grundstücksnutzer vertretbar.

Die Abfallentsorgung wird durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt-Süd (ZAW) wahrgenommen. Das Abfallentsorgungssystem ist so gestaltet, dass Abfälle möglichst vermieden bzw. verwertet werden. Nicht vermeidbare Abfälle sollen zukünftig umweltverträglich entsorgt werden.

Für den gesamten Plangeltungsbereich besteht der Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze. Wasser-, Strom- und Gasanschlüsse sind entsprechend den Vorort-Bedürfnissen weiter zu entwickeln bzw. zu ergänzen.

Das in den Baugebieten anfallende Regenwasser ist, wo immer möglich, direkt auf den privaten bzw. öffentlichen Grundstücken zu versickern. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit ist in Zweifelsfällen durch entsprechende Untersuchungen zu erbringen. Die bestehende Regenwasserkanalisation ist nicht für die Aufnahme von Regenwasser privater Grundstücke dimensioniert. Die Herstellung einer Kapazitätserweiterung im Regenwassererfassungs- und Ableitungssystem ist durch die Stadt Naumburg (Saale) nicht beabsichtigt.

Allgemein gilt:
Grundlage für den Abfall- und Bodenschutz bildet das Kreislaufwirtschafts-/Abfallgesetz mit seinem untergesetzlichen Regelwerk sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz.

Bei den Erschließungsarbeiten, beim Bau und der späteren Nutzung anfallende Wertstoffe und Abfälle sind, entsprechend der Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung des Burgenlandkreises für das Gebiet des Burgenlandkreises, einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Die Entsorgung wird mit dem zuständigen Entsorgungsträger abgestimmt.

Nicht wiedereinsetzbarer Bodenaushub ist in Absprache mit dem Umweltamt des Burgenlandkreises zu verbringen.

Verpackungsmaterialien sind nach der Verordnung über die Vermeidung von Verpackungsabfällen (Verpackungsverordnung - VerpackV) vom 12.06.1991 einer Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung auf der Hausmülldeponie ist unzulässig.

1.4.10 Brandschutz

Die Wasserleitungen werden im Plangebiet künftig einen Mindestdurchmesser von 100 mm besitzen. Die Abstände der Hydranten dürfen nicht mehr als 300 m betragen, damit gewährleistet ist, dass von jedem Baugrundstück in etwa 150 m Entfernung eine Löschwasserentnahmestelle erreichbar ist. Hydranten sind im öffentlichen Straßenraum bereits vorhanden. Für die Löschwasserversorgung sind leistungsfähige, normgerechte Löschwasserentnahmestellen erforderlich (mindestens 48 m^3/h über zwei Stunden), bei einer überwiegenden Bauart mit kleiner Brandausbreitung.

Bei der weiteren, ingenieurtechnischen Erschließungsplanung bezüglich der

Lage und Anzahl der festgesetzten Stellplätze und Garagen ist darauf zu achten, dass die Flächen für die Feuerwehr entsprechend VVBauO LSA § 5 gewährleistet sind. Ferner ist im Rahmen der ingenieurtechnischen Erschließungsplanung dafür Sorge zu tragen, dass auszubauende Anliegerstraßen und Zufahrtswege von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t befahren werden können. Etwaige Erschließungsplanungen sind mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz/Rettungsdienst - Sachgebiet Brandschutz - abzustimmen.

1.4.11 Altlasten, Ablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist laut Altlastenkataster für den Burgenlandkreis keine Altlastenverdachtsfläche (ALVF) zu verzeichnen. Für den Bedarfsfall wird an dieser Stelle auf die Einsehbarkeit des Altlastenkatasters im Umweltamt des Burgenlandkreises verwiesen.

1.4.12 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit nennenswerten Immissionen, die sich auf die Allgemeinen Wohngebiete auswirken können, ist im vorliegenden Plangeltungsbereich grundsätzlich nicht zu rechnen.

1.5 Nachrichtliche Hinweise

- Kampfmittel

Eine Belastung des Geländes mit Kampfmitteln ist nicht bekannt. Sollten bei der Durchführung von Erschließungs- oder Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden, so sind die Fund- und Lagerstätten gemäß § 2 der KampfM-GAVO vom 27.04.2005 von den Verantwortlichen nach §§ 7 und 8 SOG LSA unverzüglich durch geeignete Warnschilder als Gefahrenbereiche ausreichend zu kennzeichnen. Durch Beschriftung der Warnschilder muss auf die Gefahr und das Betretungsverbot nach § 3 KampfM-GAVO hingewiesen werden. Über den Fund von Kampfmitteln ist die zuständige Gefahrenabwehrbehörde oder nächste Polizeidienststelle sofort zu informieren.

- Wasserrecht

Werden für die einzelnen Bauvorhaben Grundwasserabsenkungen erforderlich, ist hierfür gemäß §§ 4 und 5 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 31. August 1993 (GVBl. LSA Seite 477) die wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

1.6 Flächenübersicht

Teilflächen / Bezeichnung	Fläche (ha)	Anteil (%)
- Baugebiete Allgemeine Wohngebiete	4,35	47,59
- Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1,26 0,42	13,79 4,60
- Grünflächen öffentliche Grünflächen private Grünflächen	0,27 2,83	2,95 30,96
Versorgungsflächen	0,01	0,11
Summe der Teilflächen:	**9,14 ha**	**100,00 %**

1.7 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / der baugestalterischen Festsetzungen

Die durch die Örtlichen Bauvorschriften getroffenen Regelungen beziehen sich auf den gesamten Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 "Siedlungsviertel". Durch die Festlegungen baugestalterischer Mindestanforderungen soll das historisch gewachsene Baugebiet auch zukünftig in seiner besonderen einheitlichen Gestaltung erhalten bleiben.

Das Ziel ist die besondere Gestaltung der Baukörper, im Hinblick auf Dachformen und Materialien, Außenwandflächen und Außenwandöffnungen, sowie die Farbgebung der Fassaden und anderer Bauteile wieder zu entwickeln. Darüber hinaus soll eine maßvolle Gestaltung von Werbeanlagen zugelassen werden. Die ursprüngliche Vereinheitlichung der Einfriedungen und Hausvorbereiche, in Verbindung mit einer maßgerechten Straßen- und Freiraumgestaltung ist durch die exponierte Lage und den historischen Stellenwert begründet. Mit den Festlegungen soll somit die Disharmonie im Orts- und Landschaftsbild vermieden und ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sicher gestellt werden.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwick-

lung stehen im Rahmen der nachfolgend benannten Örtlichen Bauvorschriften ausreichende Variationsmöglichkeiten zur Verfügung, den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung zu tragen.

Zu den einzelnen Punkten:

1.7.1 - A Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich für die Örtliche Bauvorschrift ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 "Siedlungsviertel". Auf einer separaten Kartendarstellung werden die Begriffsdefinitionen, welche im Rahmen dieser Örtlichen Bauvorschrift Verwendung finden, räumlich ablesbar dargestellt. Die Einheitlichkeit der Siedlung, der Rhythmus der Vor- und Rücksprünge der Baukörper, der regelmäßige Wechsel der Geschossigkeiten und die einem Gesamtkonzept untergeordneten und in diesem Zusammenhang als Wohnumfeld streng gestalteten öffentlichen Räume, sind in ihrer ursprünglichen Gestaltabsicht noch erkennbar, so dass das bauordnungsrechtliche Instrument einer Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sinnvoll und durchführbar erscheint.

Die Dringlichkeit des Handlungsbedarfs ist vor Ort unschwer zu erkennen. Ein Ende der unverstandenen Anwendung aller auf dem Markt angebotenen Produkte ist bei ständig zunehmender Produktvielfalt nicht absehbar. Um diesem fortschreitenden Überformungsvorgang Einhalt zu gebieten und die bauhistorisch für die Region bedeutende Siedlung zu einem, der Entstehungszeit angelehnten Bild rückzuformen und zu gestalten, sind Gestaltungsvorgaben erforderlich.

Neben der bereits heraus gestellten bedeutenden städtebaulichen Qualität zeichnen diese Siedlung auch gut erhaltene und ihren Charakter stark prägende Detaillösungen wie Dachüberstände, Fassadengliederungen, Materialenauswahl, Farbgebungen und Begrünungen aus. Ihrer Wiederherstellung bzw. Bewahrung unter Beachtung neuer Erkenntnisse und des technischen Fortschritts sollen die Regelungen dieser Örtlichen Bauvorschrift dienen. Auch Bauteile und Produkte, deren technischer Entwicklungsstand bzw. Einführung in den Markt zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung noch nicht bekannt sind, sollen zukünftig dem Inhalt der Satzung unterworfen sein. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass auch Baumaßnahmen, die gemäß der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalts genehmigungsfrei sind, den baurechtlichen Vorschriften und insbesondere auch den Vorschriften dieser Örtlichen Bauvorschrift entsprechen müssen.

Es ist das Ziel, das ursprünglich angestrebte, einheitliche Erscheinungsbild des Gartenstadtensembles im Siedlungsviertel, unter weitestgehender Wahrung individueller Interessen zurück zu gewinnen, um den Bewohnern und Besuchern die Qualitäten dieser Siedlung erlebbar zu machen und zu zeigen, welchen Stellenwert Naumburg in der Entwicklung modernen Siedlungs- und Wohnungsbaus hat.

1.7.2 - B Baukörperstruktur:

Das Grundgerüst der Gartenstadt "Siedlungsviertel" besteht aus vier Teilbereichen prinzipiell unterschiedlicher Gestaltung, wobei innerhalb dieser Bereiche ein sehr strenger Zuschnitt nahezu gleich gerichteter Parzellen und dazu orthogonal angeordneter Hauszeilen, am Kopf der jeweiligen Parzellen zu verzeichnen sind. Die drei Haupterschließungsachsen, welche mit ihrer Randbebauung individuelle Qualitäten der Gartenstadtidee ausformen, sind die Siedlungsstraße, der Mägdestieg sowie der Siedlungshof. Die Wiederholung der Baukörper mit teilweise rückgelagerten Nebengebäuden sowie die ablesbare Symmetrie in Bezug auf den öffentlichen Raum geben den vorbenannten Straßenzügen den einzigartigen Charakter dieser Siedlung. Die Überformungen haben diesen Charakter teilweise bereits verschwimmen lassen.

Nennenswert sind darüber hinaus in diesem Zusammenhang die Gebäude um die platzartige Aufweitung im Einmündungsbereich der Franz-Ludwig-Rasch-Straße in die Siedlungsstraße sowie die räumlich achsversetzte Torhaussituation an der Siedlungsstraße zur Einmündung der Friedrich-Nietzsche-Straße, mit dem in diesem Bereich gestalteten Grünplatz.

Diese vorgenannten Gebäudesituationen betonen mit ihrer Formensprache die Eingangssituationen, sind zum Teil großzügiger gestaltet und zugeschnitten und enthielten partiell Ladennutzungen. Ihre Überformung hat sich bisher in Grenzen gehalten. Erhebliche bauliche Veränderungen hat es dagegen im Bereich des Siedlungshofes gegeben und auf der östlichen Seite des nördlichen Mägdestieges. Hinzu treten stärkere Überformungen im Bereich der Siedlungsstraße 9, 10 sowie 12 und 13 und am Doppelhaus 17a, 17b. Hier haben bauliche Veränderungen schon zu erheblichen Beeinträchtigungen der Grundstruktur geführt. Hinzugefügte Erweiterungen, Überbauungen und Fassadengestaltungen haben die ursprüngliche Gliederung in Bezug auf die Haupt- und teilweise auch Nebengebäude in der Bauflucht und Geschossigkeit verunstaltet. Die ausgewogenen Massen- und Maßverhältnisse sind zum großen Teil durch überladene Gaupenlösungen und teilweise Geschosserweiterungen im rückwärtigen Bereich nicht mehr spürbar.

1.7.3 - C Dachformen und Materialien:

Die Formensprache des Stadtbaurates Hossfeld orientierte sich im Zeitalter der Weimarer Republik stark an einer durchaus für damalige Verhältnisse als modernen Variante des Heimatstils zu bezeichnende Formensprache, mit Details wie zum Beispiel traditionellen Fenstergliederungen, der Materialsprache Ziegel, Putz und Holz, aber auch dem Einsatz von Natursteinelementen. Auch im gesamten weiteren Siedlungsviertel sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer teilweise starker Neigung prägend.

Die Vorschriften zur Gestaltung der Dachformen stellen sicher, dass das Ortsbild nicht durch Vielfalt und untypische Gestaltung von Dachformen verunstaltet wird. Die die Siedlung stark prägenden Dachüberstände sind für das

Siedlungsbild von Bedeutung. Zum einen begrenzen sie die senkrechte Fassadenflächen der Hauptgebäude und geben ihnen einen architektonisch sauberen Abschluss. Zum anderen definieren sie den Horizont des Straßenraumes und unterstützen die Reihung, den Verlauf der Baufluchten und somit die Grundstruktur der Siedlung.

In diesem Zusammenhang ist es überaus wichtig, auf die gestalterisch ausgewogenen Proportionen zwischen Fassaden und Dachüberstand in der ursprünglichen Ausführung hinzuweisen. Das umlaufende Anbringen von Wärmedämmung an den Fassaden verschiebt die Maßstäblichkeit in noch vertretbarem Maß. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachverglasungen sowie Dachflächenfenster sind aus Gründen der Zielstellung einer durch Gaupen und Zwerchhäuser betonten Dachlandschaft als sichtbare und damit störende Elemente grundsätzlich zu vermeiden. Sie würden, ähnlich einer sichtbar anders geneigten Dachform, die Siedlung im jeweiligen Bereich verunstalten.

In diesem Sinn ist auch die Festlegung zu sehen, dass die Oberflächen der Gaupenwangen traditionell als Putzoberflächen auszuführen sind. Durch den konsequenten Rückgriff auf das historische Dacheindeckungsmaterial, den Tonbiber, wird künftig die Disharmonie im Siedlungsbild vermieden und den Gesichtspunkten eines einheitlichen Gesamtbildes Rechnung getragen. Variationsmöglichkeiten bestehen durchaus in den Dachdeckungsarten (z. B. Doppeldeckung bzw. Kronendeckung).

1.7.4 - D Außenwandflächen:

Bei den Außenputzen handelt es sich ab 1923 zum überwiegenden Teil um durchgefärbte Edelputze, die in der Regel mit Glimmeranteilen versehen waren. Überwiegend wurden im Siedlungsviertel sog. Terranova-Putze verwendet, die auch heute noch marktgängig sind. Deswegen sollten auch bei der Fassadenerneuerung dementsprechende Edelputze verwendet werden. Auf keinen Fall war eine der heute eher üblichen kreisförmigen oder gezogenen Putzstrukturen vorhanden. Aus diesem Grunde wird feinkörniger Putz mit 2 mm bis 3 mm Körnung festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Gesimsbänder und Fassadengliederungselemente, die sich entweder als verputzte Ziegelgesimse oder Natursteineinsätze im Bereich der Fassade darstellen.

Verkleidungen der Häuser mit Kunststofffassaden als Putz- oder Klinkerimitate sowie Verkleidungen anderer Art sind unzulässig und wirken verunstaltend. Den wärmeenergetischen Anforderungen gerecht werdend, ist das Anbringen von Wärmedämmverbundsystemen unter der Voraussetzung der Ausbildung der festgeschriebenen Oberflächenstrukturen zulässig.

Im Bereich des ausgewiesenen Kulturdenkmals Mägdestieg 1-9 ist das Anbringen von Wärmedämmverbundsystemen unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten unzulässig. Hier ist mit Wärmedämmputzen sowie ggf. ergänzenden Materialien zur Innenwandbekleidung die gewünschte wärmeener-

getische Wirkung sicher zu stellen.

Um den Gesamtzusammenhang der zum Teil geschlossenen Baustrukturen nicht durch Versätze und Materialwechsel sowie unterschiedliche, materialbedingte Strukturerscheinungen auseinander zu reißen, sind diese in einheitlicher Art und Weise sowie Materialdicke auszuführen. Aus diesem Grund wird mit der vorliegenden Örtlichen Bauvorschrift auch die Farbgebung bzw. die Materialfarbe eingegrenzt. Mit einer unterschiedlichen Farbgestaltung der reihenhausartigen Bebauung entstehen gesonderte Häuser. Diesem Umstand gilt es konsequent entgegen zu wirken, um den einheitlichen Siedlungscharakter zu erhalten.

Die Auswahl und Angabe der Farbtöne erfolgte im engem Abgleich mit der Denkmalbehörde und bezieht sich auf unterschiedliche Farbsysteme bzw. Produktlinien. Die angegebenen / festgesetzten Farbtöne dienen diesbezüglich lediglich als Muster- bzw. Vergleichsangabe und lassen selbstverständlich die Verwendung aller anderen Produkte ebenfalls zu – vorbehaltlich des Nachweises eines adäquaten Farbtones. Die den einzelnen Gebäudeensembles zugeordneten Farbtöne beziehen sich auf deren historisches Erscheinungsbild und tragen so zur einheitlichen Wirkung der Oberflächen im Gesamtzusammenhang bei.

Die Farbgebung ist entsprechend den vorgegebenen Farbtönen auszuwählen und hat ohne das Absetzen von Teilflächen zu erfolgen.

1.7.5 - E Außenwandöffnungen:

Um die schon beschriebenen Proportionen und Maßverhältnisse als die charakterbildenden Eigenschaften der Siedlung deutlich ablesbar zu gestalten, ist der Erhalt und die Wiederherstellung der noch vorhandenen, ursprünglichen Fensterformate sowie der Rückbau der im Laufe der Zeit völlig unpassend angelegten und eingebauten Fenster- und Türöffnungen Ziel dieser Vorschriften. Die große Zahl der derzeit schon vorhandenen Fenstereinbauten aus Kunststoff, Metall und auch einige Fenster aus Holz sowie überproportionierte Rollläden verzerren die Maßstäblichkeit der die Fassade gliedernden Elemente erheblich.

Die Spanne der ablesbaren, gestalterischen Missstände reicht von unmaßstäblichen Fensterprofilen und -teilungen über Türeinbauten sämtlicher Stilerscheinungen bis zu neueren Öffnungsdurchbrüchen, die mit farbigen Glasbausteinen die Siedlung verunstalten. Bleiverglasungen und Fenstergitter sowie Türbeschläge wirken ebenso in hohem Maße störend im Fassadenbild. Um den Gesamteindruck in der Aneinanderreihung der einzelnen Gebäude wieder herzustellen, ist eine konsequente Regelung erforderlich.
Die Proportionen sind sowohl im Gesamtzusammenhang wie auch bei den einzelnen Bauteilen auf den Ursprungszustand zurück zu führen. Grundlage hierfür bildet die richtige Materialauswahl, wobei Holz eindeutig als typischer Baustoff vorgeschrieben und bei den Fenstern zu bevorzugen ist.

Fenster sind in Übereinstimmung mit den bauzeitlichen Fenstern in Flügeligkeit, Teilung, Sprossung und Profilierung von Rahmen, Schlagleisten (Stulpen) und Sprossen herzustellen. Eingangstüren sind als Rahmenfüllungstüren in Übereinstimmung mit dem bauzeitlichen Bestand herzustellen. Ebenso wurden unter Bezug auf die Errichtungszeit die Farbe der Fensterprofile, welche zur Entstehungszeit einheitlich weiß ausgeführt wurden, und der Eingangstüren, welche zur Errichtungszeit in Grüntönen gehalten wurden, festgesetzt.

Die Tore der Nebengebäuden sind konstruktiv oder optisch mit senkrechter, durchlaufender Holzbeplankung auszuführen. Abgesehen von ihren unterschiedlichen Maßen ist auch hier nahezu jedes Material und jede Formensprache zu finden, was jeden Eingangsbereich anders erscheinen und den Gesamtzusammenhang der Siedlung stören. Diese Örtliche Bauvorschrift lässt grundsätzlich die Tore an den Nebengebäuden mit eine senkrechten Holzbeplankung zu den definiert damit ihr optisches Erscheinungsbild. Die konstruktive Ausbildung der Tore als Flügel- oder Schwingtor ist frei wählbar.

Im Zusammenhang mit den erläuterten Tür- und Fensterfestlegungen werden die zu verwendenden Gläser für Scheiben festgelegt. Für die Fenster ist ausschließlich Klarglas ohne Folie und sonstige Beschichtungen und Ergänzungen zulässig. Dem Sicherheitsanspruch gerecht werdend, kann für die Verglasung in den Eingangstüren auch mattes, weißes, flächig gleichmäßig gestrahltes oder geätztes sowie Drahtglas zugelassen werden. Einfärbungen sind unzulässig.

Fensterrollläden sind ein in der Entstehungszeit des Siedlungsviertels untypisches Element, aber dennoch als zeitgemäßer und zu respektierender Fensterverschluss im Erdgeschoss zulässig. In diesem Fall sind die konstruktiv feststehenden Bauteile der Rollladenkästen und –schienen nicht sichtbar in die Fassade einzufügen. Wird dieser Forderungen nicht entsprochen, ist eine Verunstaltung der Fassadenproportionen und die optisch unakzeptable Änderung des Fensterformates die Folge. Demzufolge sind Fensterrollläden in Form von Vorsatzrolläden unzulässig.

1.7.6 - F Werbeanlagen / Firmenschilder

Die folgenden Festlegungen zu Werbeanlagen / Firmenschilder tragen der besonderen Lage des Geltungsbereiches und der baukulturellen Qualität des Gesamtensembles Rechnung.

Durch die bereits mehrfach erwähnten Grundsätze der Gestaltung ist eine sensible Siedlungslage zu bewerten, deren Störung durch großflächige Werbeanlagen über die zulässigen Größen dieser Örtlichen Bauvorschrift hinaus vermieden werden soll. Damit wird auch hier ein Beitrag zur Harmonisierung des Ortsbildes geleistet.

Die Zulässigkeit von Läden, Gaststätten und Betrieben bedingt auch eine Regelung zur Installation von Werbeanlagen.

Alle Festsetzungen zur Verhinderung von Verunstaltungen im vorliegenden Gebiet des Siedlungsviertels wären nur eingeschränkt wirksam, wenn blinkende, große und in allen Farben schillernde Reklameschilder und Ausleger den Straßenraum negativ beeinflussen würden. Ziel ist es, einen eingegrenzten Bereich gemäß dem Absatz 1 der Örtlichen Bauvorschrift zur Verfügung zu stellen und die wesentlichen Bauteile der Werbeelemente und ihre Gestaltung festzusetzen. Werbeanlagen dürfen ausschließlich der Eigenwerbung am Ort der Leistung dienen. Des Weiteren dürfen unter keinen Umständen wesentliche Fassadenelemente wie z. B. Fenster, Türen oder Tore von Werbung überdeckt werden. Auch ist die Montage an Einfriedungen zum öffentlichen Raum, die Befestigung an Bäumen sowie die Errichtung gesonderter Werbeträger zur Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes des Siedlungsviertels unzulässig.

Im genannten Bereich der Satzung sind Werbeanlagen sowohl als Schilder direkt auf der Fassade als auch in Form von senkrecht zur Fassade angebrachten Auslegern mit einer maximalen Werbefläche von 0,5 m² und einer Tiefe von max. 5 cm zulässig. Ihr senkrechter Abstand von der Montagewand, meist der Außenwand des Hauptgebäudes, darf max. 0,6 m betragen. Ein weiteres Auskragen sowie größere Abmessungen der Werbeflächen ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Gestaltung und zur Vermeidung von Verunstaltungen unzulässig.

Um den betont ruhigen Charakter des Wohngebietes nicht zu stören und durch aufdringliche Werbung zu verunstalten, ist das Installieren von Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht untersagt. Die Beleuchtung in Tageslichtfarben, was der Werbeanlage bei Dunkelheit die gleiche Erscheinungsintensität gibt, wie sie am Tage ohne Beleuchtung wahrzunehmen ist, ist zulässig. Andere, als die in der Satzung zugelassenen Werbeformen, welche überproportional das städtebauliche Erscheinungsbild beeinflussen, sind unzulässig.

Kleinere Firmenschilder, die den Sitz z. B. eines Steuerberaters oder Architekten kundtun, sind in schlichter, entsprechend dem Inhalt der Örtlichen Bauvorschrift festgesetzter Form, herzustellen und anzubringen. Die Montage sollte in der Nähe der Hauskante zum Eingangsbereich bzw. im unmittelbaren Umfeld desselben stattfinden.

Das Aufstellen von Warenautomaten ist untersagt. An der Fassade angebracht zerstören sie das „Gesicht" des Hauses und im öffentlichen Raum angeordnet wirken sie als zusammenhangloses Element mit einer gesonderten, gestalterisch unerwünschten Bedeutung. Für Grundstücke, auf welchen Handel bzw. Gastronomie betrieben wird, gibt es im Rahmen der Satzung die Möglichkeit der ausnahmsweisen Integration vorgenannter Automaten.

1.7.7 - G Einfriedungen, Geländer und Hausvorbereiche

Unterstützt wurde das Gesamterscheinungsbild der Siedlung durch die gleichartige Gestaltung der Hausvorbereiche vor den einzelnen Gebäudesektionen, welche in der Entstehungszeit durch die Ausprägung einer einheitlichen öffentlichen Parzelle möglich wurde. Um dieses Bild wieder zu erzeugen und langfristig halten zu können, ist die entsprechende Gestaltung speziell dieser Hausvorbereiche von großer Wichtigkeit.

Weitere wichtige Gestaltungselemente der Siedlung sind die Einfriedungen und deren Ausführungsart. In der Entstehungszeit der Siedlung war es das Ziel, die fertig gestellten und angelegten Hausvorbereiche mit dem fertig gestellten Baukörper gemeinsam zu übergeben. Somit wurden die Parzellen im Detail geplant und einheitlich ausgeführt. Als typische, bevorzugte Ausführungsarten kamen seinerzeit (Entstehungszeit der Siedlung) überwiegend Lattenzäune (senkrechte Holzlatten, gesägt, mit rechteckigem Querschnitt bis ca. 20/50 mm) für die Einfriedungen der Hausvorbereiche und Holzstaketenzäune (halbierte, geschälte Rundhölzer, oftmals wie gewachsen) in jeweils gleicher Höhe (ohne Wölbungen) und einfacher Ausführungsart zur Anwendung. Diesem Erscheinungsbild entsprechend, als städtebaulich/räumlich wirkendes Element bzw. Detail durchaus von prägender Bedeutung, wurden die grundlegenden, gebietstypischen Eigenschaften festgesetzt. Ihre unterschiedliche, jedoch innerhalb der einzelnen Teilbereiche unterschiedlicher Gestaltung (s. Beiplan Geltungsbereich/Begriffsdefinition) gleichartige Farbgebung ist teilweise im Bestand noch nachvollziehbar und war Anlaß für diesbezügliche Festsetzungen.

Die Einfriedungen wurden teilweise hinterpflanzt. Im Verlauf der Zeit ist die Pflanzung auf Grund des Alters und ihrer unterschiedlichen Pflege und des partiellen Ersatzes durch andere Arten (zum Teil auch Lebensbäume), unansehnlich geworden und teilweise auch mit Lücken durchsetzt. So stellen sich die Hausvorbereiche heute oft als Ziergarten vieler auf dem Markt erhältlichen Bäume und Sträucher (vor allem Nadelgehölze), im Wechsel mit gepflegtem Rasen dar. Das Ganze ist fern dem gestalterisch wie inhaltlich angestrebten Gemeinschaftsziel der ehemaligen "Naumburger Siedlungsgesellschaft", in dessen Pflege sich anfangs die fertig angelegten Hausvorbereiche befanden. Der zunehmende Individualismus, gepaart mit hohem Verantwortungsgefühl gegenüber dem eigenen Hausvorbereich, hat die einheitliche Gestaltung in den Einzelbereichen der Siedlung bis zur Unkenntlichkeit verschwinden lassen. Pflanzfehler, auch bereits aus den Anfängen der Siedlung, taten ihr übriges. So wurden bspw. Bäume zu nah an die Gebäude und Zugangswege gesetzt und nicht standortgerechte Gehölze gepflanzt. Hierzu gehören unterschiedliche Nadelgehölz- und Koniferenarten, einschließlich Wacholder, Scheinzypressen und Lebensbäume, die zukünftig ausgeschlossen werden.
In Anlehnung an die Ursprungsgestaltung und ihre Realisierung wird im Zuge dieser Örtlichen Bauvorschrift in Teilbereichen eine einheitliche Gestaltung der Hausvorbereiche, in Abstimmung mit den zeitgemäßen Erfordernissen der Anlieger, festgelegt.

Die Außentreppen und Türrahmungen sind zum großen Teil überformt, nur an wenigen Stellen noch im ursprünglichen Zustand zu erkennen. Meist in anderer Profilierung überputzt oder verbaut, kennzeichnen sie nicht mehr entsprechend ihrer ursprünglichen Gestaltungsqualität diesen besonderen Bereich des Hauses.

Auch bei der nur geringen Stufenzahl der Eingangstreppen sind Geländer zulässig. Um auch hier der Gestaltungsvielfalt entgegenzuwirken und nicht übermäßig verzierte Geländerverläufe und –felder zu provozieren, unterliegt dieses Element ebenfalls einer Reglementierung.

Nicht in allen Bereichen des Siedlungsviertels hat es, wie in der Örtlichen Bauvorschrift festgelegt, prägnante Einfriedungen und Hausvorbereiche gestalterischer Durcharbeitung gegeben. Für alle anderen, nicht von dieser Satzung erfassten Hausvorbereiche, gilt die Satzung der Stadt Naumburg (Saale) über die Gestaltung von Einfriedungen von Vorgärten (Vorgartensatzung) vom 18.12.1998.

Hinweise zu Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen :

Die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen wird hinlänglich durch den Inhalt des § 75 der Bauordnung (BauO LSA) geregelt.

Der Hinweis auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird durch die Vorschriften der Bauordnung in der jeweils geltenden Fassung begründet.

2. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

2.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts
Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist nicht vorgesehen. Die Stadt Naumburg (Saale) ist Eigentümer sämtlicher als Verkehrsflächen festgesetzter Flächen des Plangeltungsbereiches.

2.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung gemäß § 25 BauGB ist nicht beabsichtigt.

2.3 Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen
Öffentliche Straßen/Wege und Grünflächen sind im Plangebiet bereits hergestellt.

2.4 Besondere Maßnahmen / Möglichkeiten zur Ordnung des Grund und Bodens, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.
- Umlegung
- Grenzregelung
- Enteignung

3. FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Erschließungsbeitragsfähige Maßnahmen gem. Pkt. 2.3 werden nicht erforderlich.

4. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Für die Erschließung der Stellplatzflächen bzw. Garagenstandorte wird die Ergänzung des Wegenetzes der Stadt Naumburg (Saale) nicht erforderlich. Es handelt sich hierbei ausschließlich um Anlagen auf privaten Grundstücken.

Die Stadt Naumburg (Saale) verfügt über ein eigenes Abwasserentsorgungssystem einschließlich Kläranlage. Diese Anlagen sind bedarfsgerecht ausgelegt, so dass der Plangeltungsbereich ordnungsgemäß nach seiner Neustrukturierung entsorgt werden kann.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zur Zeit nicht erkennbar. Soweit mit der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Naumburg (Saale) im Rahmen ihrer Verpflichtung bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

Naumburg (Saale), den .....

.....
(Oberbürgermeister)